



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU VÂLCEA



HOTĂRÂREA NR.248

**privind realizarea unui schimb de imobile și desființarea parțială a construcției
«Complex Moda Sârguința SCM», situată în Calea lui Traian, nr.125**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședința ordinară la data de 31 august 2010, la care participă 21 de consilieri locali din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr.25455 din 24.08.2010, întocmit de către Direcția Dezvoltare Urbană, prin care se propune dezmembrarea terenului în suprafață de 1256 m.p., situat în Calea lui Traian, nr.125A, în două loturi, trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a terenului în suprafață de 330 m.p. și realizarea unui schimb de imobile între municipiul Rm. Vâlcea și SC Moda Sârguința SCM, prin care municipiul primește în schimb tronsonul P+3E, cu lățimea de 4 m. din construcția situată în Calea lui Traian, nr.125, proprietatea Moda Sârguința SCM, și dă în schimb terenul, în suprafața de 330 m.p., aferent construcției care nu se demolează, situată la adresa de mai sus, însușirea rapoartelor de evaluare a celor două imobile, precum și a devizului de lucrări referitor la demolarea parțială a construcției; de asemenea, se propune spre aprobare desființarea parțială a construcției "Complex Moda Sârguința SCM", situată în Calea lui Traian, nr.125, în maxim 45 de zile calendaristice de la data adoptării prezentei, modificarea Planului Urbanistic Zonal – subzona 5A, prin luarea în considerare a existenței acestei construcții și preluarea acestei documentații în PUZ Centrală, aflată în curs de elaborare;

Luând în considerare rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale; nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Ținând cont de adresa nr.7941 din 11.03.2010 prin care consiliul de administrație al societății Moda Sârguința SCM, reprezentată prin dl. Catrinoiu Nicolae, în calitate de președinte, și dna. Nițu Mariana – contabil-șef al societății, solicită reanalizarea și aprobarea unei alte variante de soluționare a proiectului de lărgire a carosabilului și pietonalului din subzona 5A - PUZ Centrală, prin desființarea întregului tronson (P+3E), pe o lățime de 4,0 m., pe toată înălțimea acesteia; propunerea vizează demolarea întregii travei, cu suprafața construită la sol de 42,92 m.p., și suprafața desfășurată de 171,48 m.p. (42,92 x 4 niv.), consolidarea și modernizarea clădirii urmând a se realiza pe cheltuiala societății Moda Sârguința;

Având în vedere că preluarea în proprietate a tronsonului P+3^E și demolarea acestuia este impusă de necesitatea lărgirii carosabilului și pietonalului la Calea lui Traian, iar exproprierea acestui tronson necesită o procedură complexă și de durată, iar în urma discuțiilor purtate cu reprezentanții acestei societăți s-a convenit efectuarea unui schimb de imobile, care să aibă în vedere interesele ambelor părți;

Luând în considerare și faptul că societatea Moda Sârguința SCM s-a angajat să realizeze lucrările de demolare, iar contravaloarea acestor lucrări, rezultată din devizul de lucrări, urmând să fie compensată de către municipiul Rm. Vâlcea cu o suprafață de teren corespunzătoare, aferentă imobilului ce nu se va demola;

În temeiul prevederilor art.121, alin.(4) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală ;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 20 de voturi "pentru" din numărul membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă dezmembrarea imobilului – teren în suprafață de 1256 m.p., situat în Calea lui Traian, nr.125A în două loturi, respectiv : lotul 1 în suprafață de 330 m.p. și lotul 2 în suprafață de 926 m.p., în vederea efectuării unui schimb de imobile.

(2) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a lotului nr.1, în suprafață de 330 m.p., identificat în planul de situație – anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă efectuarea unui schimb de imobile între municipiul Râmnicu Vâlcea și societatea Moda Sârguința SCM, astfel : Municipiul primește în proprietate tronsonul P+3E, în suprafață construită la sol de 42,92 m.p și suprafață desfășurată de 171,68 m.p. din construcția situată în Calea lui Traian, nr.125, ce aparține societății Moda Sârguința SCM, identificat în anexa nr.2 la prezenta hotărâre, și transmite în proprietate societății Moda Sârguința SCM terenul în suprafață de 330 m.p., ca teren aferent construcției care nu se demolează, identificat în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Terenul oferit la schimb de către municipiu, în suprafață totală de 330 m.p. include și suprafața cu a cărei valoare stabilită prin evaluare municipiul compensează lucrările de demolare a tronsonului identificat prin anexa nr.2, ce urmează să se realizeze de către Moda Sârguința SCM, conform devizului de lucrări.

Art.3. Se însușesc rapoartele de evaluare a celor două imobile care fac obiectul schimbului, identificate la art.2, precum și devizul lucrărilor de demolare a tronsonului P+3E, care, împreună cu valoarea construcției oferite la schimb, echivalează cu valoarea terenului de 330 m.p., oferit la schimb de municipiu, prezentate în anexele nr. 3, 4 și 5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se împuternicește primarul municipiului pentru semnarea actului de schimb menționat la art.2.

(2) Cheltuielile legate de perfectarea actului de schimb vor fi suportate de societatea Moda Sârguința SCM.

Art.5. (1) Se aprobă demolarea imobilului – construcție - tronson P+3^E pe o lățime de 4,0 m., situat în Calea lui Traian, nr.125, primit la schimb de municipiu, identificat conform art.2, alin.(1).

(2) Demolarea imobilului prevăzut la alin.(1) se va face de către societatea Moda Sârguința S.C.M, pe cheltuiala acesteia, în baza devizului de lucrări, însușit la art.3, în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri.

(3) Nerespectarea prevederilor alin.(2) are ca efect revocarea prezentei hotărâri, precum și a tuturor actelor ce vor fi încheiate în baza acestei hotărâri.

Art.6. Consecință a prevederilor art.2, 3 și 4 se modifică în mod corespunzător Planul Urbanistic al Zonei Centrale, aflat în curs de elaborare, prin introducerea imobilului – construcție, situat în Calea lui Traian, nr.125, proprietate a societății Moda Sârguința S.C.M, ce nu se va demola și care urmează a fi modernizat.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Economico – Financiare;
- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice ;
- Direcției Dezvoltare Urbană.
- Societății Moda Sârguința SCM.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ilie Amza



SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Toma Mihăescu



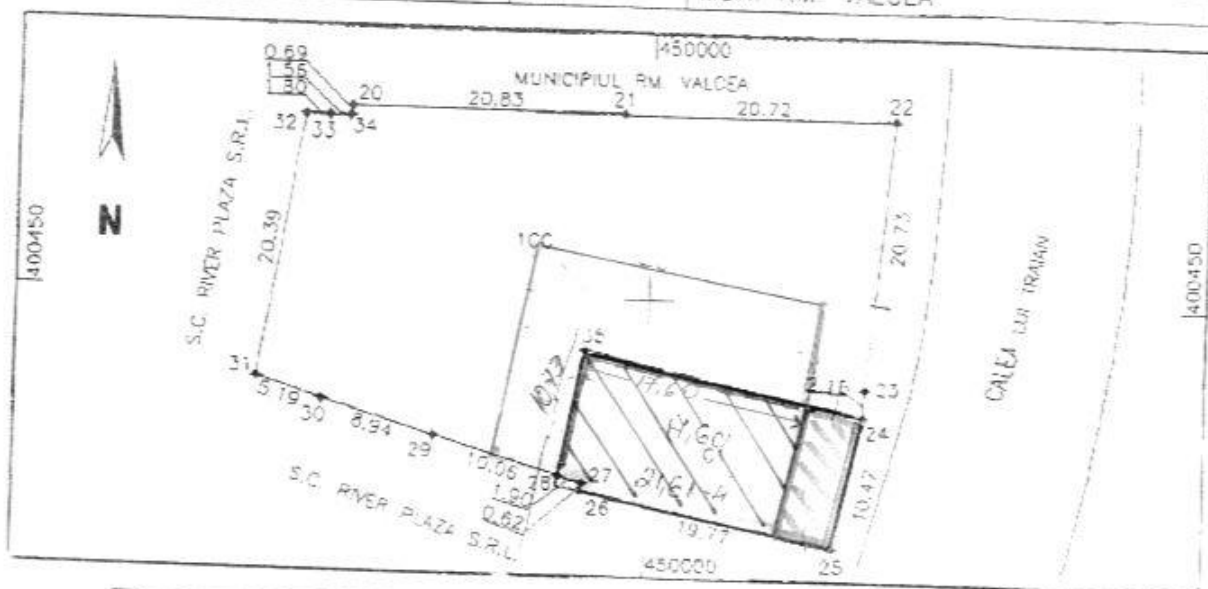
Râmnicu Vâlcea, 31 august 2010

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
14339	S=1256 mp	Calea lui T. Jian, Nr.125A, Rm. Valcea, Jud. Valcea INTRAVILAN.

Carte Funciara nr.	UAT	MUN. RM. VALCEA
--------------------	-----	-----------------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	1256		
Total		1256		

teren propus la schimb
(336 mp)
construcție
de servitute
Se constr după desfund
185,08 mp.

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafata construita la act (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
01	228		
Total		228	

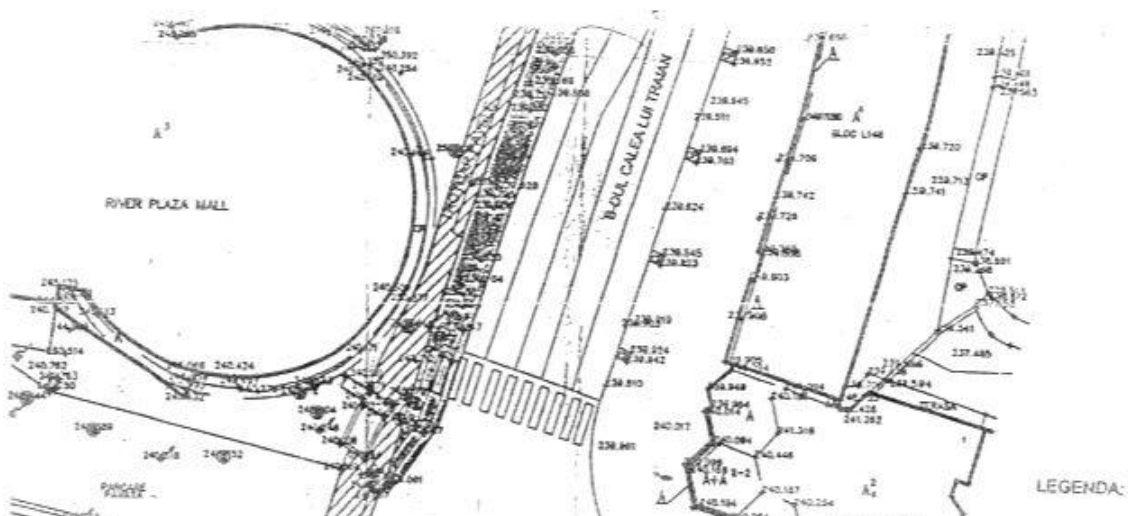
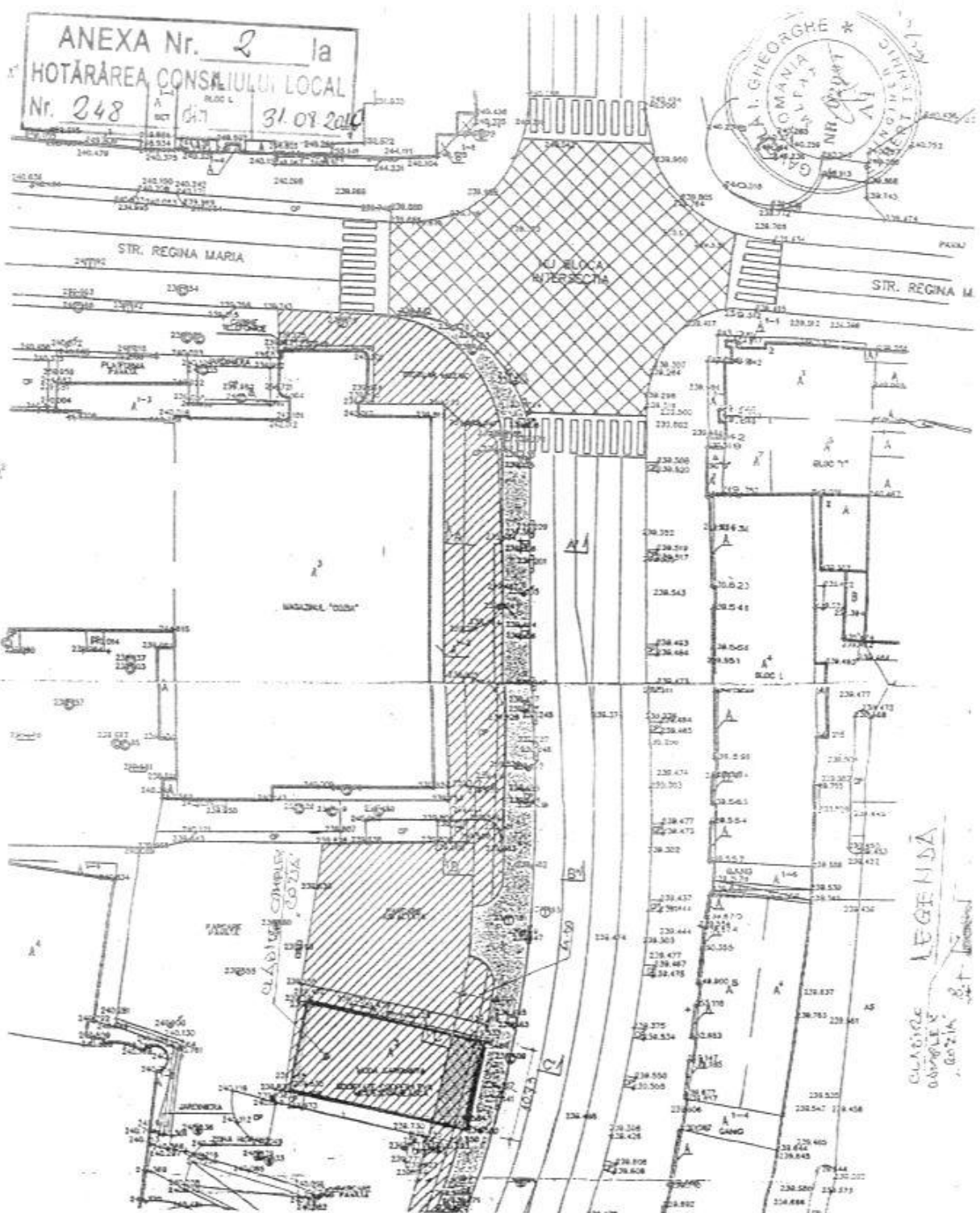
Suprafata construita desfasurata = 912 mp
Construcția este proprietatea
Moda Sarguinta S.C.M.

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie stereografică 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
20	449976.918	400464.028
21	449997.750	400463.960
22	450018.489	400463.947
23	450015.612	400443.301
24	450016.493	400441.145
25	450014.269	400430.908
26	449934.939	400434.977
27	449995.120	400435.570
28	449993.302	400435.121
29	449983.680	400439.040
30	449975.130	400441.640
31	449970.189	400443.225
32	449973.431	400463.380
33	449975.235	400463.353
34	449978.790	400463.350
Suprafata totala masurata = 1256 mp		
Suprafata din act = 1249.94 mp		

Executant
S.C. INTELIGIS S.R.L.
Semnatura si data
Geodez cu drept de semnatura
Adrian
Gradul I
DATA: 03.11.2008

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data 44111/13.11.2008
Stampa la 803
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA VALCEA
SIMIONESCU LARISA
CONSILIER I



Raport de evaluare teren MODA SIRGUINȚA SOCOM – data redactării 15.08.2010

ANEXA Nr. 3 la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 258 din 31.08.2010

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN -

RM.VALCEA,STR.CALEA LUI TRAIAN.NR.125A

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 26/15.08.2010	ÎNREGISTRARE LA Moda Sarguinta	Nr.
----------------------------------	-------------------	--	-----

1. EVALUATOR	ANESCU CONSTANTIN
Legitimatie ANEVAR	5931/2010
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10000,00 EURO/CONTRACT ASTRA-UNIQA
Reprezentant	ANESCU CONSTANTIN
Expert evaluator	ANESCU CONSTANTIN
Parafa	Nr. 5931 – valabilă 2010
Adresa evaluatorului	▪ Municipiul Dragasani ▪ Strada T. Vladimirescu, bloc R2, scara B, etaj 2, apartament 10 ▪ Telefon: 0723622332

2. CLIENT	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea
Adresa	▪ Municipiul Rm.Valcea Calea lui Traian,nr.127
DESTINATARUL RAPORTULUI	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	TEREN intravilan CC -tip acces direct -suprafata =1256,00 mp,pe care se afla o constructie care este proprietatea Moda Sarguinta SCM, cu suprafata construita la sol de 228,00mp. -deschidere la strada=31,20 ml -neingradit
Proprietar	Persoană Juridică: Municipiul Ramnicu Valcea
Adresa proprietății	▪ Orașul: RM.VALCEA,Str.Calea lui Traian,Nr.125A
Condiții limitative deosebite	-pe acest teren se afla o constructie proprietate Moda Sarguinta SCM care nu are drept de proprietate asupra terenului de sub cladire

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	2.578,00LEI /mp Echivalent 608,00 EUR/mp
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

Raport de evaluare teren MODA SIRGUINȚA SOCOM – data redactării 15.08.2010

ANEXA Nr. 3 la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 258 din 31.08.2010

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN -

RM.VALCEA,STR.CALEA LUI TRAIAN,NR.125A

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 26/15.08.2010	ÎNREGISTRARE LA Moda Sarguinta	Nr.
------------------------------	-------------------	-----------------------------------	-----

1. EVALUATOR	ANESCU CONSTANTIN
Legitimatie ANEVAR	5931/2010
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10000,00 EURO/CONTRACT ASTRA-UNIQA
Reprezentant	ANESCU CONSTANTIN
Expert evaluator	ANESCU CONSTANTIN
Parafa	Nr. 5931 – valabilă 2010
Adresa evaluatorului	▪ Municipiul Dragasani ▪ Strada T. Vladimirescu, bloc R2, scara B, etaj 2, apartament 10 ▪ Telefon: 0723622332

2. CLIENT	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea
Adresa	▪ Municipiul Rm.Valcea Calea lui Traian,nr.127
DESTINATARUL RAPORTULUI	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	TEREN intravilan CC -tip acces direct -suprafata =1256,00 mp,pe care se afla o constructie care este proprietatea Moda Sarguinta SCM, cu suprafata construita la sol de 228,00mp. -deschidere la strada=31,20 ml -neingradit
Proprietar	Persoană Juridică: Municipiul Ramnicu Valcea
Adresa proprietății	▪ Orașul: RM.VALCEA,Str.Calea lui Traian,Nr.125A
Condiții limitative deosebite	-pe acest teren se afla o constructie proprietate Moda Sarguinta SCM care nu are drept de proprietate asupra terenului de sub cladire

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	2.578,00LEI /mp Echivalent 608,00 EUR/mp
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

5.	TIP DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Tranzactionare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Anescu Constantin la data de 11.08.2010
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	15.08.2010
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,2404 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea terenului; terenul se afla in intravilanul Mun.Rm.Valcea, str.Calea lui Traian, nr.125A - Suprafata terenului din Extrasul de Carte Funciara este de 1249,92 mp, iar din masuratori este de 1256,00mp. - Proprietar si dobândire - Dreptul de proprietate: - HG nr.54/2008 - Cartea Funciara nr.29520, Mun.Rm.Valcea, jud.Valcea -Numar cadastral 14339 - Inscrieri privitoare la sarcini –nu sunt.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Carte Funciara nr.29520
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	-
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- Nr.cadastre -14339 - În ANEXA este prezentată copia planului de amplasament si delimitare a imobilului in zona. - Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala =1249,92 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Ocupat de Moda Sarguina SCM pe o suprafata de 228,00mp suprafata construita la sol, restul fiind parcare.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	URBANA: Ultracentral: zona „0”.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto(Rm.Valcea-Olanesti); - Calea lui Traian(Dragasani-Sibiu) - Feroviar: stația Gara Rm.Valcea (ruta: Rm.Valcea– Sibiu.) - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate / cu multe benzi pe sens /
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidențial- blocuri de locuințe, zona comercială . În zonă se află - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, magazine de lux, supermarket-uri - Unități de învățământ (mediu/superior) - Unități medicale (Spitalul Județean,)

	▪ Instituții de cult, Sedii de bănci, Muzeu ▪ Parcuri ▪ Cursuri de apă (raul Olanesti)
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Cablu TV
GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare intensă fonică; ▪ Idem cu noxe auto.
AMBIENT	▪ Trafic auto intens.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de amplasare deosebit de favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare accentuată. Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	▪ Amplasare-central ▪ Suprafața :S=1256,00mp(cea din masuratori) ▪ Deschidere la strada:31,20 ml ▪ Tip drum acces:asfaltat ▪ Regim juridic pentru drum :public
DESCRIERE	Dimensiuni :45,80ml x 31,20 ml Forma neregulată (trapezoidală) Inclinație :plat
RESTRICTII	▪ Nu cunosc

11	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de blocuri de locuințe, comercială . ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie activă, șomaj ridicat. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: nu cunosc
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare,nefiind terenuri disponibile
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Minim: 500,00 EURO/mp, echivalent 2.120,00 LEI/mp ▪ Maxim: 600,00 EURO/mp, echivalent 2.544,00 LEI/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea reducerii prețurilor

TERENURILOR	datorita crizei economice
-------------	---------------------------

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață -tip de valoare ▪ IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	-

12.1. Evaluarea prin metoda comparației vanzarilor

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației vanzarilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI VANZARILOR	2180,00LEI/mp echivalent 514,00 EUR/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

12.2 Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie)

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate din chirie / pe baza MCB.

În ANEXA nr. 4 este prezentată estimarea ratei de capitalizare.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	2.578,00LEI /mp 608,00 EUR/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de

marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

-Capitalizarea directă este o metoda utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. *Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. S-a efectuat evaluarea numai a terenului aferent construcției al cărei proprietar este MODA SARGUINȚA SOCOM, teren în suprafața de 228,00 mp, stabilindu-se un pret/mp, urmand sa se negocieze suprafața care se dorește a fi cumpărată de la Primărie.* Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabila A – spațial comercial ultracentral - Agenția imobiliară COZIA IMOBILIARE – Ziarul “Mica publicitate valceana” sept.2009;

Comparabila B – spațial comercial zona centrală- Agenția imobiliară Act imobiliar - Ziarul Mica publicitate valceana.sept.2009;

Comparabila C – spațial comercial zona centrală Agenția imobiliară Act imobiliar - Ziarul Mica publicitate valceana.sept.2009;

Comparabila D-Oferta-sept.2009

- Rata de capitalizare a fost determinată conform ANEXA nr.4.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 11.08.2010. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

2. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
3. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
4. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	2578,00 LEI/mp Echivalent 608 ,00 EUR/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

ANESCU CONSTANTIN

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURA



Raport de evaluare proprietate MODA SIRGUINȚA SOCOM - data redactării 14.06.2010

ANEXA Nr. 4 la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 248 din 31.03.2010

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE
COMERCIALA MODA-SARGUINȚA SOCOM
RM.VALCEA,STR.CALEA LUI TRAIAN,NR.127**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 25/14.06.2010	ÎNREGISTRARE LA Moda Sarguinta	Nr.
------------------------------	-------------------	-----------------------------------	-----

1. EVALUATOR	ANESCU CONSTANTIN
Legitimatie ANEVAR	5931/2010
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10000,00 EURO/CONTRACT ASTRA-UNIQA
Reprezentant	ANESCU CONSTANTIN
Expert evaluator	ANESCU CONSTANTIN
Parafa	Nr. 5931 - valabilă 2010
Adresa evaluatorului	▪ Municipiul Dragasani ▪ Strada T. Vladimirescu, bloc R2, scara B, etaj 2, apartament 10 ▪ Telefon: 0723622332

2. CLIENT	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea
Adresa	▪ Municipiul Rm.Valcea Calea lui Traian,nr.127
DESTINATARUL RAPORTULUI	MODA SARGUINȚA SOCOM Mun.Rm.Valcea

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate comerciala compusă din: CONSTRUCȚII - regim de înălțime 3,40m - Ad = 42,92 mp x 4 (niveluri = P+3E) = 171,68 a.p - Data construcției...1962
Proprietar	Persoană Juridică: MODA SARGUINȚA SOCOM RM.VALCEA
Adresa proprietății	▪ Orașul: RM.VALCEA, Str.Calea lui Traian, Nr.127
Condiții limitative deosebite	Se solicita desființarea unui tronson pe o latime de 4,00, pornind de la marginea clădirii dinspre str.Calea lui Traian, pe toată înălțimea clădirii

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII	686.830,00 LEI Echivalent 162.000,00 EUR
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Tranzacționare
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Anescu Constantin la data de 08.06.2010
DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	14.06.2010



CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,244 LEI
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI	- Descrierea proprietatii - Proprietar si dobândire - Dreptul de proprietate: - Sentinta Civila nr.1860/10.10.1997 a Tribunalului Valcea; - Decizia Civila nr.2634/28.09.2000-Curtea de Apel Bucuresti; - Decizia Civila nr.4693/13.07.2001-Curtea Suprema de Justitie-Sectia Comerciala.
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Nu exista Carte Funciara.
MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisura din Cartea Funciară	
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	(Se va menționa existența documentației cadastrale) - În ANEXA este prezentată copia planului de încadrare în zona. - În ANEXA sunt prezentate copiile releveului proprietății
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Ocupat de proprietar, închiriat.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	URBANA: Ultracentral: zona „0”.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto(Rm.Valcea-Olanesti); - Calea lui Traian(Dragasani-Sibiu) - Feroviar: stația Gara Rm.Valcea (ruta: Rm.Valcea- Sibiu.) - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate / cu multe benzi pe seas /
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidențial- blocuri de locuințe, zona comercială . - În zonă se află - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, magazine de lux, supermarket-uri - Unități de învățământ (mediu/superior) - Unități medicale (Spitalul Județean,) - Instituții de cult, Sedii de bănci, Muzeu - Parcuri - Cursuri de apă (riul Olanesti)
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de termoficare: existentă - Rețea urbană de gaze: existentă - Rețea urbană de canalizare: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă



GRADUL DE POLUARE	▪ Cablu TV ▪ Poluare intensă fonică; ▪ Idem cu noxe auto.
AMBIENT	▪ Trafic auto intens.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de amplasare deosebit de favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare accentuată. Ambiant civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

DATE GENERALE

- Tipul construcției –Complex Comercial
- Anul construirii 1962
- Regim de înălțime P+3E
- Suprafața Ad=.927,00mp; Au=755,21 mp.
- Lucrări de modernizare, anul 1995;2000;2007(realizate atât de către chiriasi in cuantumul chiriei cat si de catre proprietar
- Abateri de la CF -
- Modificări exterioare, interioare față de plan..recompartimentare
- Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei: B ;nu are bulina roșie)

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Construcția propriu- zisa se dezvoltă pe 5 niveluri,4 niveluri supraterane și un nivel subteran,demisol.

Structura de rezistență a construcției este constituită din:fundații continui din beton armat și fundații izolate sub stalpi,suprastructura de rezistență din cadre de beton armat,stalpi și grinzi din beton armat,planșee din beton armat,zidărie de cărămidă plină,pereti portanți din zidărie de cărămidă plină,acoperis tip terasă necirculabilă,termo și hidroizolată,cu învelișuri din membrana bituminoasă .

Finisaje interioare:

- tencuieli driscuite,gletuite-zugrăveli lavabile, simple de var,faianta;
- plafond false,balustrada metalică cu mană curentă din lemn;
- pardoseala rece din gresie portelanată și mozaic,pardoseli calde din parchet laminat,linoleum și mochetă;
- tamplărie interioară din lemn de esență moale din brad,tamplărie din profile de p.v.c.cu geam termoizolant,tamplărie metalică;
- la parter pereti vitrina din tamplărie din profile de p.v.c.cu geam termoizolant și parapeti din beton sau cărămidă plină sau înlocuitori;
- tamplărie exterioară din lemn de esență moale cu geam normal pe partea de sud a clădirii,tamplărie din profile de p.v.c. cu geam termoizolant pe fațadele de Est,Vest și Nord;
- scara de acces interioară este din beton armat cu trepte și contratrepte din mozaic.

Finisaje exterioare

- tencuieli driscuite,zugrăveli simple.

Proprietatea beneficiază de următoarele utilități;

- alimentare cu energie electrică(220V)
- alimentare cu apă-rețea oras
- canalizare-rețea stradala
- încalzire centrală racordată la termoficarea orașului
- rețea de gaze
- telefonie fixă și mobilă

Considerații asupra stării tehnice a imobilului

Am constatat că nu sunt fisuri și degradări în structura de rezistență.

Nu s-a constatat prezența igrasiei sau a mușcăturii în nici una din încăperi.

Nu am efectuat teste referitoare la analiza stabilității terenului și nici analiza caracteristicilor geotehnice ale acestuia.În schimb am analizat starea tehnică a construcțiilor din zonă și am constatat că nu sunt probleme în acest domeniu



PARTER –ZONA SUPUSA EVALUĂRII		▪ Compartimentare nr. Incăperi 3 cu destinația de spații comerciale. ▪ Planșee beton armat. ▪ Pardoseli din; din beton cu plăci de gresie . ▪ Tâmplărie: - exterioară: ferestre (cu ramă metalică cu geam tip termopan), - uși (cu rama metalica cu geam termopan) ▪ Finisaje interioare pe destinații: placaje din plăci de rigips, , zugrăveli lavabile,tavan fals. Calitatea finisajelor: medie.
ETAJ I-ZONA SUPUSA EVALUĂRII		-O singura incapere cu destinatie de sala de conferinte -planseu din beton armat -pardoseli –parchet laminat -zugraveli lavabile -tavan fals -tamplarie exterioara din profile de p.v.c cu geam termoizolant -iluminat fluorescent.
ETAJ II-ZONA SUPUSA EVALUĂRII		-compartimentat- - Planseu din beton armat -pardoseli din gresie -tavan fals -zugraveli lavabile - tamplarie exterioara din profile de p.v.c cu geam termoizolant -iluminat fluorescent.
ETAJ III		-O singura incapere -planseu din beton armat -pardoseli –parchet laminat -zugraveli lavabile -tavan fals -tamplarie exterioara din profile de p.v.c cu geam termoizolant -iluminat fluorescent.

11. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	



OBIECTIV

Complex COZIA - Rm. Valcea

PROIECTANT

CENTRALIZATORUL

cheltuielilor pe categorii de lucrari, pe obiecte
 OBIECT: lucrari de demolare

1

Nr. Crt.	Nr. cap./subcap. /deviz pe obiect	Cheltuieli pe categoria de lucrari	Valoarea, exclusiv TVA			
			Mii lei	Mii euro		
0	1	2	3	4		
		TOTAL III	0.000	0.000		
		TOTAL VALOARE (exclusiv TVA):	800.850	188.081		
		Taxa pe valoarea adaugata	192.204	45.139		
		TOTAL VALOARE (inclusiv TVA) :	993.054	233.221		

Cursul de referinta - 4.2580 lei/euro din data de 13.07.2010

Executant

Proiectant



007 RPCT29A1	MP.	302.000	13.60	4107.14
DESFACEREA PLACAJELOR FAIANTA GRESIE SI CERAMICE *				
Total manopera la UM:		1.60 ore.		
008 RPCT39A1	KG	200.000	0.42	84.96
DEMONTAREA BALUSTRADELOR GRILELOR SI PARAPETELOR METALICE MONTATE IN BETON *				
Total manopera la UM:		0.05 ore.		
009 RPCT10A1	MP.	1216.000.	1.70	2067.20
DESFACEREA TENCUIELILOR INTERIOARE SAU EXTERIOARE OBISNUITE LA PERETI *				
Total manopera la UM:		0.20 ore.		
010 RPCXC01A	MP.	188.000	39.90	7500.35
CONFECTIONAT SI MONTAT COFRAJE OBISNUITE DIN CHERESTEA RASINOASE				
Total manopera la UM:		3.83 ore.		
011 CB07A1	MP.	200.000	20.33	4066.60
COFRAJE SPEC.SI SPEC.GRELE LA ELEM.DIN INTERIOR.COSTRUC.GLISATE,DIN SCINDURI CU H<35M				
Total manopera la UM:		1.59 ore.		
012 RPCT40B1	MP.	231.000	2.99	691.11
DESFACEREA SAPEI DE PROT LA IZOL HIDROFUGE DE 4-5 CM GROSIME INCLUSIV ARMATURA DIN PLASA *				
Total manopera la UM:		0.35 ore.		
013 RPCT09B1	M.C.	38.500	95.79	3688.10
DEMOLAREA ELEMENTELOR DE BETON SIMPLU SI ARMAT CU MIJLOACE MANUALE CU DOZAJ PESTE 150 KG CIM.LA				
Total manopera la UM:		11.27 ore.		
014 RPCT01A1	MP.	240.000	4.08	979.18
DEMOLAREA PERETILOR DESPARTITORI DIN CARAMIDA PE MUCHIE IN SUPR.SUB 10 MP *				
Total manopera la UM:		0.48 ore.		



11.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	685.560,00LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	161.689,00echivalent EUR

11.2 Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie)

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate din chirie / pe baza MCB.

În ANEXA nr. 4 este prezentată estimarea ratei de capitalizare.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	686.880,00LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	162.000,00echivalent EUR

12. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

12.1 DEFINIȚII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

• COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

-Capitalizarea directă este o metoda utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

12.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și



evaluatoarei verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatoarul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



12.3 SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabila A – spațial comercial ultracentral - Agenția imobiliară COZIA IMOBILIARE – Ziarul “Mica publicitate valceana” sept.2009;

Comparabila B – spațial comercial zona centrală- Agenția imobiliară Act imobiliar - Ziarul Mica publicitate valceana.sept.2009;

Comparabila C – spațial comercial zona centrală Agenția imobiliară Act imobiliar - Ziarul Mica publicitate valceana.sept.2009;

Comparabila D-Oferta-sept.2009

- Rata de capitalizare a fost determinată conform ANEXA nr.4.

13. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Că elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 08.06.2010. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
2. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
3. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit - legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
4. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
5. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:



VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	686.880,00 LEI echivalent 162.000,00 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

EXPERT EVALUATOR

și
SEMNĂTURA

ANESCU CONSTANTIN



ANEXE

ANEXA Nr. 1:

~~ANEXE~~

ANEXA Nr. 3:

ANEXA Nr. 4:

Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
chirii practicate de Modasirguinta înlocuită suprafață evaluată
Determinarea valorii prin metoda capitalizării / actualizării venitului
generat de proprietate (chirie)
Calculul ratei de capitalizare



OBIECTIV

Complex COZIA - Km. Valcea

PROIECTANT

CENTRALIZATORUL

cheltuielilor pe categorii de lucrari, pe obiecte

OBIECT: Lucrari de demolare

Nr. Crt.	Nr. cap./subcap. deviz pe obiect	Cheltuieli pe categoria de lucrari	Valoarea, exclusiv TVA	
			Mii lei	Mii euro
0	1	2	3	4
1	I	Lucrari de constructii		
2	1	Constructii	800.850	188.081
		610101 Lucrari de demolare	163.198	38.327
		610102 Protectie structura existenta	211.651	49.707
		610103 Finisaje exterior-interior minime	426.001	100.047
		TOTAL I	800.850	188.081
3	II	Montaj utilaje si echipamente tehnologice		
		TOTAL II	0.000	0.000
4	III	Procurare		
5	2	Utilaje si echipamente tehnologice	0.000	0.000
6	3	Utilaje si echipamente de transport	0.000	0.000
7	4	Dotari	0.000	0.000



ANEXA Nr. 5 la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
2484 din 31.08.2010

Obiectivul: 0061 45000000 Complex COZIA - Rm. Valcea
 Obiectul: 0001 45110000 Lucrari de demolare

Lista cu cantitatile de lucrari
 Deviz oferta 610101 Lucrari de demolare

Categoria de lucrari: 0511
 Obs: RON = Leu greu

Nr. crt.	Capitol de lucr.	UM	CANTITATEA	PU		TOTAL
				(RON /	UM)	(col.3xcol4) (RON)
0	1	2	3	4	5	
001	RPCXH10A	MP.	285.000	72.78		20741.59
	MONTAT SI DEMONTAT SCHELA METALICA					
	TUBULARA INTER. SAU EXTER. INCL. PLATFORME					
	STREASINA PLASA PROT					
	Total manopera la UM:		1.16 ore.			
002	AUT6701	ORA	480.000	20.00		9600.00
	MACARA PLANSEU 0,5TF					
003	RPECT33A1	MP.	342.000	3.65		1247.03
	DEMONTAREA USILOR SI FERESTRELOR DIN					
	LEMN *					
	Total manopera la UM:		0.43 ore.			-
004	RPIXBC7A	MP.	62.000	1.53		94.86
	DEMONTARE RADIATOARE INCALZIRE CENTRALA					
	ORICE TIP SI FORMA					
	Total manopera la UM:		0.18 ore.			
005	RPIXC13B	M	895.000	14.19		12696.29
	DEMONTARE TEAVA NEAGRA CONSTRUCTII					
	DIAMETRU SUB 200 MM. MONTATA INGROPAT					
	SAU APARENT					
	Total manopera la UM:		1.26 ore.			
006	RPEB10A1	M	2100.000	0.17		356.58
	DEMONTARE COND FY , AFY INTROD TUB 1-4					
	MMP*					
	Total manopera la UM:		0.02 ore.			



015 RPCT20C1	MP.	57.500	6.73	387.08
DESFACEREA PARDOSELILOR DIN CIMENT PLACATE CU PLACI DE MOZAIC FARA RECUPERAREA MATERIALELOR *				
Total manopera la UM:		0.79 ore.		
016 RPCT09F1	M.C.	22.000	141.97	3123.34
DEMOLAREA CU MIJLOACE MECANICE A BETONULUI SIMPLU DIN FUNDATII SI ELEVATII *				
Total manopera la UM:		4.42 ore.		
017 RPCXS05A	MP.	65.000	3.83	248.62
DESFACERI PAVAJE DIN BOLOVANI SAU TROTUARE				
Total manopera la UM:		0.45 ore.		
018 TRB22C2E	TONA	293.500	19.20	5635.17
TRANSPORTUL MAT CU MACARAUA FEREASTRA GREUTATEA SARCINII <0,5T INALT DE RIDICAT 24,01-30 M				
Total manopera la UM:		1.20 ore.		
019 TRB04A1	TONA	293.500	4.42	1297.24
TRANSPORTUL MATERIALELOR CU LOPATA(MAX. 3M ORIZ SAU 2M VERT) MATERIALE CU ADERENTA 1 LOPATARE				
Total manopera la UM:		0.52 ore.		
020 TRA01A10P	TONA	293.500	10.00	2935.00
TRANSPORTUL RUTIER AL PAMINTULUI SAU MOLOZULUI CU AUTOBASCULANTA DIST.=10 KM				
021 TRA01A10P	TONA	55.000	10.00	550.00
TRANSPORTUL RUTIER AL PAMINTULUI SAU MOLOZULUI CU AUTOBASCULANTA DIST.=10 KM				
022 TRA01A10P	TONA	77.000	10.00	770.00
TRANSPORTUL RUTIER AL PAMINTULUI SAU MOLOZULUI CU AUTOBASCULANTA DIST.=10 KM				
023 YC01RON	LEI.	42500.000	1.00	42500.00
DIFERENTA PRET MATERIALE - RON				

Cheltuieli directe din articole:



GREUTATE	MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TRANSPORT	TOTAL
4.676	66153.56	40288.20	14670.69	4255.00	125367.44

Din care:

Valoare aferenta utilaje termice = 0.00

Valoare aferenta utilaje electrice = 14670.69

Detaliiere transporturi:

-Articole TRA 4 255.00

Alte cheltuieli directe:

-CAS:

$$(40288.20 + 14670.69 * 0.360 + 4255.00 * 0.380) * 0.22000 = 10\ 381.04$$

-SOMAJ:

$$(40288.20 + 14670.69 * 0.360 + 4255.00 * 0.380) * 0.05000 = 2\ 359.33$$

-RET MAISTRU

$$(40288.20 + 14670.69 * 0.360 + 4255.00 * 0.380) * 0.04500 = 2\ 123.39$$

-FOND DE RISC

$$(40288.20 + 14670.69 * 0.360 + 4255.00 * 0.380) * 0.00500 = 235.93$$

Total cheltuieli directe:

GREUTATE	MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TRANSPORT	TOTAL
4.676	66153.56	53387.90	14670.69	4255.00	140467.14

Cheltuieli indirecte:

$$140467.14 * 0.1065 = 14\ 959.75$$

Profit:

$$155426.89 * 0.0500 = 7\ 771.34$$

TOTAL GENERAL DEVIZ:

163 198.24

TVA 163198.24 * 24.0% =

39 167.58

TOTAL cu TVA

202 365.81

PROIECTANT

DEVIZIER



(OFERTANT)